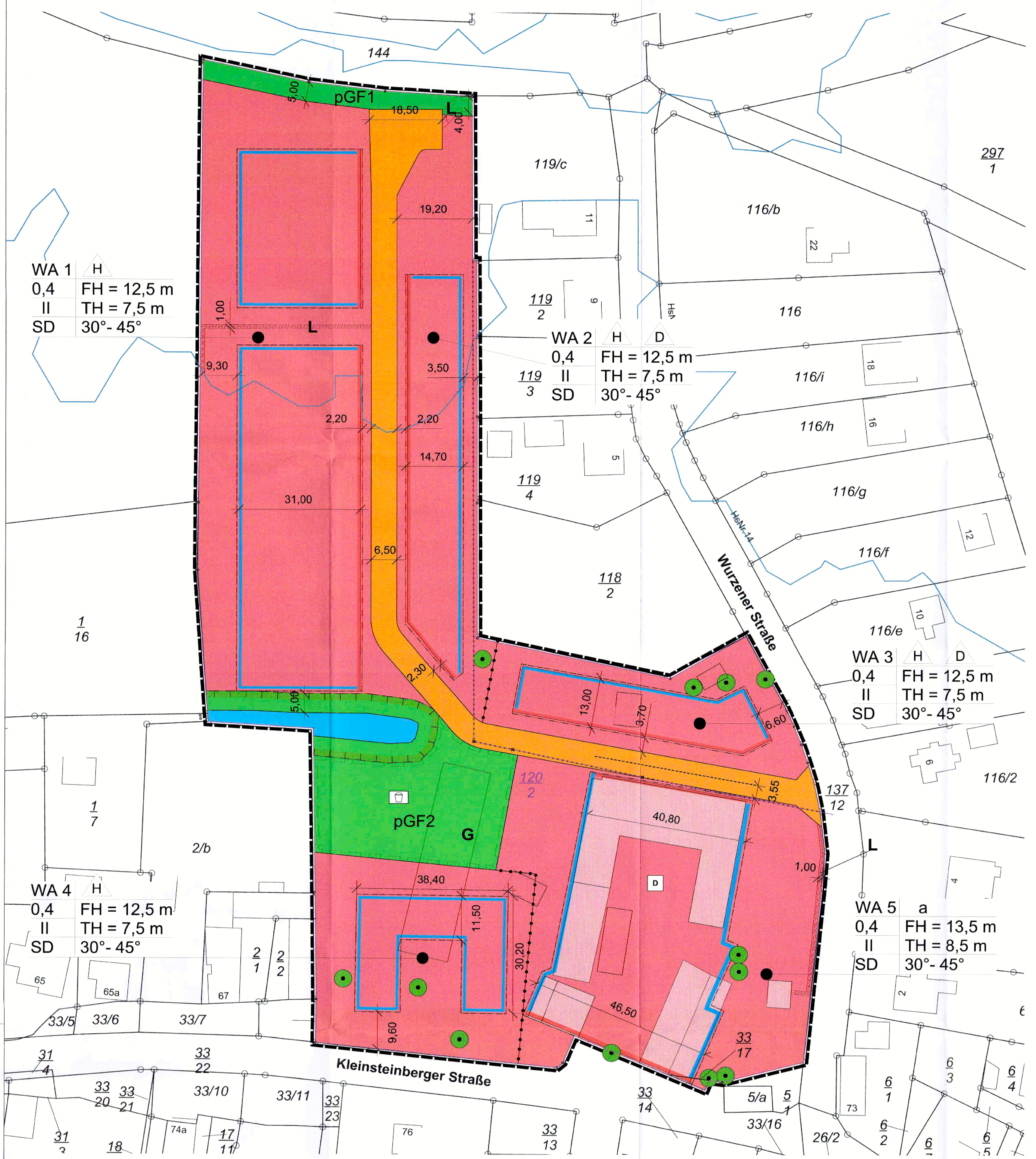
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanZV]

I Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

allgemeines Wohngebiet
[§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,4
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. II
(§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

FH=12,5m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß Firsthöhe, hier z.B. 12,5m; Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen mittig zwischen den äußersten Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers

TH=7,5m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe, hier z.B. 7,5m; Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen mittig zwischen den äußersten Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Doppelhäuser

Hausgruppen

Baulinien
[§ 23 Abs. 2 BauNVO]

Baugrenzen
[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

5 Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

private Grünflächen

Zweckbestimmung Spielplatz

6. Wasserflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]

Wasserfläche

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB]

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung Bäume

6. Sonstige Planzeichen

FH — Firsthöhe

TH — Traufhöhe

SD — Satteldach

30-45° — Dachneigung, hier 30-45°

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

G — Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

L — Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
[§ 9 Abs. 7 BauGB]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
[§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO]

II Darstellung ohne Normcharakter

Nutzungsschablone

WA 1	H	D
0,4	FH = 7,5 m	
II	TH = 12,5 m	
SD	30°- 45°	

Baugebiet, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossigkeit, Dachform — Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen, Dachneigung

6,50 — Bemaßung

Flurstück / Flurstücksnummer

Bestandsgebäude, erhalt Grundriss

Bestandsgebäude, Rückbau

Flurstücks / Flurstücksnummer nach Vermessung (Stand: 05/2020)

Wegfall Flurstückgrenzen nach Vermessung (Stand: 05/2020)

Nachrichtliche Übernahme
Risikogebiet Überflutungsbereich bei Extremhochwasser (HQ200) gemäß Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP), Brandis 2014

Teil B: Text

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Brandis im Rathaus während der Sprechzeiten eingesehen werden.

I Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

TF 1.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- d) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

TF 1.2 Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):
- a) Anlagen für sportliche Zwecke,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) Anlagen für Verwaltungen,
- e) Gartenbaubetriebe,
- f) Tankstellen.

[§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO]

TF 1.3 Abweichend zur Textfestsetzung Nr. 1.2 b) sind Solaranlagen zulässig.
[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.1 Grundflächenzahl

TF 2.1 Die zulässige Grundfläche darf für die teilbaugebiete WA 1 bis WA 5 durch Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie folgt überschritten werden.

WA 1: 0,5
WA 2: 0,45
WA 3: 0,6
WA 4: 0,5
WA 5: 0,5
[§ 19 Abs. 4 BauNVO]

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

TF 2.2 Für die festgesetzten Höhen der einzelnen Bauflächen sind Abweichungen bis zu 30 cm zulässig.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

TF 2.3 Sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben, ist ein Vortreten von Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,00m zulässig.
[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

TF 2.4 In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

TF 2.5 Im WA 1 sind im Bereich der hügelbauende Ameisenvölker der Gattung Formica Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen.

TF 2.6 Für das im WA 5 festgesetzte Baufeld wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf der nördlichen Seite der überbaubaren Grundstücksfläche/Baulinie zur öffentlichen Verkehrsfläche als Maß der Tiefe der Abstandsfläche 3,55 m festgesetzt.

TF 2.7 Innerhalb des WA 2 sind mindestens 3 Baukörper zu errichten.

3 Geh- und Leitungsrechte

TF 3 Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt zu belasten:

G mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit
L mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

TF 4 Die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 10 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, sind dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

5 Grünordnerische Festsetzungen

TF 5.1 Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Stellplatzbäume	StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm
Pflanzklasse C Sträucher	Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m²

*StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

5.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Baugebieten

TF 5.2 Für die Baugrundstücke der Baugebiete WA 1 bis WA 5 wird festgesetzt:
Je angefangene 500 m² Fläche und Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der Pflanzklasse B zu ersetzen.

TF 5.3 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Grünfläche pGF 1 am Bahndamm

TF 5.4 In der Fläche pGF 1 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 10 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

5.3 Grünfläche pGF 2 Kinderspielplatz

TF 5.5 Für die private Grünflächen pGF 2 „Spielplatz" gilt:
In der Fläche sind an der Westseite drei Bäume der Pflanzklasse B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen. Die Bäume sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzklasse C) zu unterpflanzen. Die Fläche ist dauerhaft als intensive Strauch und Rasenfläche zuentwickeln.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

5.4 Begrünung von Stellplatzanlagen

TF 5.6 Je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse A) zwischen den Stellplätzen, beziehungsweise in einem Abstand von max. 2 m zu diesen zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachformen

TF 6.1 Für oberirdisch angeordnete Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von mind. 20 Grad zulässig.

6.2 Dachdeckung

TF 6.2 Es sind für die Dacheindeckungen der allgemeinen Wohngebiete nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien, sowie nur kleinformatige Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Dacheindeckungen von Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.

TF 6.3 Solaranlagen sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig, wenn diese in der Neigung der Dachfläche gleich zur Dachhaut aufgelegt oder eben angebracht werden und sie von der Straßenseite oder vom Kulturdenkmal aus nicht einsehbar sind. Sie müssen zum Dachrand einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

6.3 Einfriedung

TF 6.4 Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche und in folgender Form zulässig:
- als Hecken
- als Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun
- als Zäune mit senkrechter Lattung / Teilung

Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig. Weiterhin sind alle Einfriedungen mindestens 10 cm über die Oberkante des anstehenden Geländes zu setzen. Einfriedungen als massive Mauern, gleich welcher Art, sind unzulässig.
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

6.4 Herzustellende Stellplätze

TF 6.5 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

II Hinweise

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem bestehenden Dreiseithof (Wohnhaus, Auszugshaus, Seitengebäude, Scheune, Hofpflasterung sowie die straßenseitige Einfriedungsmauer mit Tordurchfahrt und Pforte) ein Kulturdenkmal festgestellt. Nach § 9 Abs. 6 BauGB wird dieses nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmales ist daher nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.
Die besondere Bedeutung eines Kulturdenkmals beruht oft auf dem Wechselspiel eines denkmalwerten Objekts mit seiner Umgebung, in die es hineinkonzipiert wurde oder in der es geschichtlich verwurzelt ist. Die räumliche Abgrenzung der Umgebung hängt insbesondere von der Art, der Größe und der Lage des Kulturdenkmals sowie von der Eigenart der Umgebung ab. Erst nach Vorlage von aussagekräftigen Planungsunterlagen ist es der Denkmalschutzbehörde möglich, das Vorhaben fachlich zu beurteilen. Detaillierte Angaben zu den Baukörpern/ Baugestaltung, zu den Dächern (Dachform, Neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Nebendächer, Gaupen, liegende Dachfenster, Dachüberstand, Ortgang/ Traufe, Dachgesims, Antennen- und Satellitenanlagen, technische Einrichtungen), Fassaden (Verkleidungen, Gestaltungselemente, farbliche Gestaltung, Nebenräume, Carports und Garagen, Fassadenbegrünung etc.), Fenster, Türen und Tore (Anzahl, Größe Proportion und Anordnung, Teilung, Sonnenschutz, Fensterläden, Markisen oder Baldachine, Überdachungen von Haustüren, private Beleuchtungskörper etc.), Einfriedungen (Zäune, Mauern etc.), unbebaute Flächen/ Grünflächen (Straßen, Gehwege, Grundstückszufahrten, Vorgärten, Hausgärten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, Müllagerplätze etc.) fehlen in den vorliegenden Unterlagen und sind mit der unteren Denkmalschutzbehörden rechtzeitig abzustimmen.

Bodendenkmale

Das Vorhaben liegt im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale und ist daher gemäß § 14 Absatz 1 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) genehmigungspflichtig.
Vor Beginn der Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (mittelalterlicher Ortskern). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.
Gründe:
1. Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Altlasten

Das Flurstück 120/1 der Gemarkung Kleinsteinberg ist als Altlastenverdachtsfläche mit der AKZ 83052009 und der Bezeichnung Stallanlage Kleinsteinberg im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Konkrete Altlastenuntersuchungen liegen für das Flurstück nicht vor.
Für eine gefahrfreie sensible Umnutzung darf der Boden die Prüf- und Maßnahme gem. BBodSchV Anhang 2 entsprechend der geplanten Nutzung (Wohngebiet, Spielplatz) nicht überschreiten. Zum Nachweis sind ggf. weitere Untersuchungen des Bodens nach BBodSchV, notwendig. Eine entsprechende Rücksprache mit dem Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht des Landkreis Leipzig wird erwünscht. Werden Überschreitungen der Prüfwerte festgestellt, sind entsprechende Maßnahmen erforderlich.
Des Weiteren ist zu berücksichtigen: Anfallende Abbruch- und Aushubmaterialen sind entsprechend organoleptischer Ansprache zu separieren und als HW bereitzustellen. Eine Vermischung von organoleptisch auffälligem und unauffälligem Material ist unzulässig. Die nach Abfallart in Haufwerken separierten Abbruch- und Aushubmaterialien sind in Anlehnung an die LAGA PN 98 (Richtlinien für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, LAGA PN 98 2001) zu deklarieren und der ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Eine repräsentative Untersuchung des Abbruch- und Aushubmaterials im eingebauten / ursprünglichen Zustand ist ebenfalls möglich.
Die Verwertung von überschüssigem Boden- und Abbruchmaterial außerhalb des Bauvorhabens bzw. der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden.
Eine Verfüllung von Baugruben darf ausschließlich mit Boden gem. den Zuordnungswerten Z0 der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln Boden" vom 05.11.2004 erfolgen.
Die Verfüllung der Baugruben mit Abbruchmaterial ist nur zulässig, wenn die herzustellende Fläche eine technische Funktion erfüllen soll. Hierbei muss der Nachweis erbracht werden, dass die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Recyclingbaustoffen" vom 11.01.2008 des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) eingehalten werden.
Bei der Aufbringung von Bodenmaterial zur Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 BBodSchV i.V.m. den Zuordnungswerten Z0 der LAGA TR Boden 2004 einzuhalten.
Die Entsorgung/Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.
Gem. §1 BBodSchG müssen Bodenbeeinträchtigungen und schädliche Bodenveränderungen (z. B. baubedingte Bodenverdichtung, Veränderungen des Bodengefüges, Belastung des Bodens und der natürlichen Bodenfunktion während der Bauphase) vermieden/eingeschränkt werden. Für die weitestgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz des Bodens vor Kontaminationen und sonstiger Devastierung sind die baulichen nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vom Baubetrieb freizuhalten. Anwendung der DIN 18300 und DIN 18915 zum Schutz des Oberbodens. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind bauzeitlich beanspruchte Flächen wieder zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.
Während der Maßnahmen auftretende bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z. B. Auffinden von Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) sind zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.

Kampfmittel

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

Immissionsschutz

Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.2010 (80131. I S. 38), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 13.06.2019 (BGBI. i S. 804)) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.
Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.

Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013 wurde am 27.06.2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG – Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert ist zum 31.12.2018 in Kraft getreten.
Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung der Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153-154 StrlSchV).

Hinweise der Hydrogeologie

Es wird darauf hingewiesen, dass sich etwa 1,1 km südwestlich bzw. 1,2 km südsüdwestlich des Vorhabenstandortes folgende Landesgrundwassermessstellen befinden:
- 46412000_1
- 46410441

Diese sind in den saalezeitlichen Terrassenbildungen (Sande und Kiese der Hauptterrasse) ausgebaut, welche auch im Planungsgebiet ab ca. 4...5 m unter Gelände anstehen. Unter Beachtung dieser Daten wird empfohlen, die im Rahmen der Baugrunderkundung erhobenen Wasserstände dem entsprechenden Zustand zuzuordnen (z. B. MW, MNW, ...) und im Hinblick auf die ableitbaren Höchstwasserstände (z. B. MHW) mögliche Auswirkungen auf die Planung zu prüfen (z. B. Verlegung Regenwasserkanal). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Ganglinie der GWM 46412000_1 eine Beeinflussung durch die Fassungsbrunnen des WW Beucha aufweisen kann. Eine entsprechende Prüfung erfolgte aber nicht. Die in der Baugrunderkundung zitierten Wasserstände der Hauptterrasse repräsentieren den Grundwasserstand zum Zeitpunkt der Stichtagsmessung im Jahr 2017 (genauer Zeitpunkt kann beim Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig erfragt werden). Sie sind daher erst nach Abgleich mit langjährigen Messreihen (z. B. aus den staatlichen Grundwassermessstellen) einem bestimmten Zustand (siehe oben) zuzuordnen.

Überschwemmungsgebiete

Die Errichtung neuer Heizölanlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78c WHG verboten. Bei Neubauten sind die Bodenversiegelung und die Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dadurch sollen die Gefahren für Ober- und Unterlieger nicht noch weiter verstärkt bzw. langfristig gemindert werden. Darüber hinaus sollen die Schadenspotenziale in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen nicht noch weiter ansteigen, wozu insbesondere technische Maßnahmen zur Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe in Oberflächengewässer und das Grundwasser gehören (vgl. dazu auch „Hochwasserschutzfibel" des BMVBS zu baulichen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebie-ten). Die Bauvorhaben im betreffenden Bereich sind hochwasserangepasst auszuführen.
Der Bereich ist in der Planzeichnung als Risikogebiet Überflutungsbereich bei Extremhochwasser (HQ200) gekennzeichnet.

Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

Einhaltung notwendiger Sichtfelder

Im Bereich von Knotenpunkten ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RASt 06 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes und in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m sind Einbauten und Bewuchs nicht zulässig. Entsprechend sind Hecken durch den Bauherrn zu pflegen und zurückzuschneiden.

Angrenzende Bahnanlagen

Da die Wendemöglichkeit in unmittelbarer Nähe zu den Gleisen geplant ist, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen.
Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.
Zur Vermeidung des Anpralls von Fahrzeugen gegen Eisenbahnbrücken, das Abirren von Straßenfahrzeugen auf die Schienenstrecke von Straßenbrücken herab oder von Straßen, die parallel zur Schiene verlaufen, sind die gesetzlichen Vorgaben und die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 bei der Planung der Schutzmaßnahmen zu beachten, z. B. die Einrichtung von Stahlschutzplanken, Betonschutz-wänden, Anpralldämpfern, Ladungs-Abwurf-Rückhalte-Schutzsystemen (LARS) etc. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger kostenpflichtig zu errichten und auf dessen Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.
Es ist jederzeit die Zugänglichkeit zu allen betriebsnotwendigen Bahnanlagen zu gewährleisten.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
Grundsätzlich ist bei den Planungen zu sichern, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Bahnanlagen und -gelände, insbesondere zu Übernahmen von Baulasten (Abstandsflächen, Grenzbebauung usw.) kommt.
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882,"Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 E80 unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Übergabe von Ergebnisberichten

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-KrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu Übergeben.

Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht

Anstelle des Lagerstättengesetzes gilt nunmehr seit 30. Juni 2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG). Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigepflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile / Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismitteilungspflicht) geo-logischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.
Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX (https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba) empfohlen.

Strom

Das Plangebiet wird im nördlichen und südöstlichen Bereich im Bestand durch eine Mit-telspannungsleitung der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM), für welche die Mitteldeut-sche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) den Betriebsservice übernommen hat, gequert. Im Rahmen der künftigen Erschließungsplanung für das Gebiet ist die notwendige Umverlegung der Leitung zu planen und mit der MITNETZ STROM abzustimmen. Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Veranlassers, soweit keine anderen Regelungen zutreffend sind.

Pflanzempfehlungen

Pflanzklasse A (Stellplatzbäume):
Qualität: Hochstamm, StU* mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn 'Paul's Scarlet'
Crataegus lavallei' Carrierei' syn. C. carrierei	Apfeldorn
Fraxinus excelsior `Geessink´	Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Populus nigra `Italica´	Schwarz-Pappel, Säulenpappel
Quercus cerris,	Zerreiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur `Fastigiata´	Säulen-/ Pyramideneiche
Quercus robur `Fastigiata Koster´	Schmale Pyramideneiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cordata `Greenspire´	Amerikanische Stadt-Linde
Tilia x europaea 'Pallida'	Kaiserlinde
Ulmus Hybriden	Ulme

Pflanzklasse B (Bäume auf privaten Grundstücken):
Qualität: Hochstamm, StU* mindestens 16-18 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche, Gelber Hartriegel,
Carpinus betulus `Fastigiata´	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus lavallei' Carrierei' syn. C. carrierei	Apfeldorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn 'Paul's Scarlet'
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumenesche, Manna- Esche
Malus sylvestris	Holzapfel/Wildapfel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus aria 'Majestica´	Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen -Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus Hybriden	Ulme

Als Obstbäume sind regionaltypische Sorten zu pflanzen.

III. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

Flächennutzungsplan der Stadt Brandis vom 14.10.2010 mit der ersten Änderung vom 24.09.2013.

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013). Freistaat Sachsen Staatsministerium des Inneren (2013)

Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008 (RPIWS 2008), zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B87n Leipzig (A 14) Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009

Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2020, Entwurf für das Verfahren nach § 9 Abs. 3 ROG i. V. m. § 6 SächsLPIG in der Fassung vom 13. März 2020

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S.706) geändert worden ist

SächsDschG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S.782) geändert worden ist

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18.03.2005 (SächsABl. SDr. S.S59; SächsABl. S.363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 09.05.2019 (SächsABl. S.782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 04.12.2017 (SächsABl. SDr. S.S352)

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB

1. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 mit Beschluss-Nr.: 1097-11/12/2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Lindenhof" Kleinsteinberg als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen.
Dabei wird auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.10.2019 bis zum 25.11.2019.
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Brandiser Stadtjournal Ausgabe Nr. 01/2020 vom 20.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Brandis, den 12.07.2021 — Der Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am 29.09.2020 mit Beschluss-Nr.: 1070-08/09/2020 den Entwurf des Bebauungsplans „Lindenhof" Kleinsteinberg in der Fassung vom 09.09.2020 samt Begründung bestätigt und die Auslegung des Planes zur Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Stadtrat wurde nochmals auf die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB hingewiesen.

Brandis, den 12.07.2021 — Der Bürgermeister

3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 26.10.2020 bis 27.11.2020. Der Termin wurde durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtjournal Nr. 10/2020 vom 19.10.2020 öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig erfolgte die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet auf der Seite www.stadt-brandis.de im Beteiligungsportal.

Brandis, den 12.07.2021 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.10.2020 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Brandis, den 12.07.2021 — Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß Abwägungsbeschluss, Beschluss-Nr. 1030-05/05/2021 vom 25.05.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.06.2021 mitgeteilt.

Brandis, den 12.07.2021 — Der Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am 25.05.2021 mit Beschluss Nr.: 1031-05/05/2021 den Bebauungsplan „Lindenhof" Kleinsteinberg in der Fassung vom 02.03.2021 einschließlich der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Brandis, den 12.07.2021 — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Der Plan ist zur Entnahme von Maßen nicht geeignet.

Borna, den 1.7.2021 — Landratsamt Landkreis Leipzig Vermessungsamt

8. Der Bebauungsplan „Lindenhof" Kleinsteinberg bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen vom 02.03.2021 wird hiermit ausgefertigt.

Brandis, den 12.07.2021 — Der Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Lindenhof" Kleinsteinberg wurde in der 07 Ausgabe des Brandiser Stadtjournals am 19.07.21 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Brandis, den 19.07.2021 — Der Bürgermeister

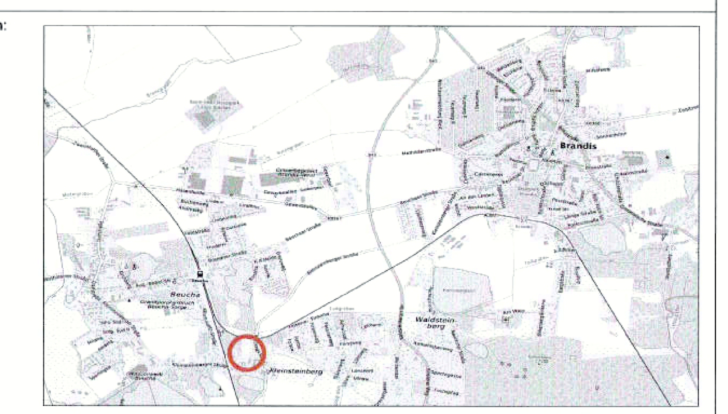
10. Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Stadtverwaltung Brandis von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtjournal, Ausgabe Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mangeln der Abwägung sowie auf die Rechtsnachfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Brandis, den 19.07.2021 — Der Bürgermeister

Kommune: **Stadt Brandis**

Bauleitplanung: **Bebauungsplan „Lindenhof" Kleinsteinberg** — **SATZUNG**

Lageplan:



Plangebiet

Planungshoheit: Stadt Brandis, Markt 1-3, 04821 Brandis

Kartengrundlage der Planzeichnung: Allgemeine Liegenschaftskarte GeoBasis-DE / LVermGeo, vom 25.05.2020. Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo

Auftraggeber: Herr Jochen F. Beier, Ferrenberg 5d, 41491 Overath

Landkreis:	Leipzig
Kommune:	Stadt Brandis
Gemarkung:	Kleinsteinberg
Flur:	33/17, 120/2 (ehemals 118/1 und 120/1)

Auftragnehmer und Planverfasser: seecon Ingenieure GmbH, Gemeinsam I Zukunft I Planen, Spinnereistraße 7, Halle 14, D - 04179 Leipzig

Maßstab:	1:500	Plan-Nr.: 1/1	02.03.2021

Weitergabe sowie Vervielfältigung dieses Dokumentes an Dritte, Verwertung und Mitteilung seines Inhaltes sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zudiderhandlung verpflichtet zu Schadensersatz.